

# **Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS**

Kastetvej 21 A, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 19 69 64 99

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.06.21

Jens Kærsgaard  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 24

---

---

**Selskabet**

---

Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS  
Kastetvej 21 A  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 19 69 64 99  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jens Kærsgaard  
Niels Andersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Nykredit Bank  
Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. juni 2021

**Direktionen**

Jens Kærsgaard

Niels Andersen

## Til kapitalejeren i Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 10. juni 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Moskov Møller

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35460

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort med et overskud før skat på 9,4 mio. DKK (2019 = 13,3 mio. DKK) efter indregning af dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.v. på 2,0 mio. DKK (2019 = 0,7 mio. DKK)

Årets resultat efter skat udgør 8,3 mio. DKK og anses som tilfredsstillende.

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi efter en afkastbaseret model. Dagsværdier er opgjort individuelt for de enkelte ejendomme med afkastprocenter på 3,75% til 5,25%. Årets dagsværdiregulering udgør 2,0 mio. DKK. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Egenkapitalen udgør 116,3 mio. DKK pr. 31.12.20 (31.12.19 = 108,2 mio. DKK). Lånekapital fra tilknyttede virksomheder udgør 21,4 mio. DKK pr. 31.12.20 (31.12.19 = 11,3 mio. DKK), hvorved ejerne samlet har bundet kapital i selskabet med 137,7 mio. DKK, svarende til en soliditet på 66,3% (31.12.19 = 63,6%).

### LinberTo GmbH

Selskabet har realiseret et overskud før skat på 7,9 mio DKK (2019 = 15,4 mio. DKK) efter indtægtsførsel af realiserede avancer og værdiregulering af investeringsejendomme med 8,3 mio. DKK (2019 = 17,4 mio. DKK). Herudover er der udgiftsført skat med 1,3 mio. DKK.

Resultatandel i dattervirksomhed er indregnet med 3,8 mio. DKK (2019 = 7,4 mio. DKK).

Tyske ejendomme i LinberTo GmbH indregnes til dagsværdi efter reglerne om investerings-ejendomme. Pr. 31.12.20 er ejendommene opført til 146,9 mio. DKK (31.12.19 = 139,6 mio. DKK), som anses for en fair vurdering af den aktuelle markedsværdi, en vurdering som underbygges af gennemførte salg i perioden 2014 - 2020.

### Havrevangen ApS

Kapitalandel i Havrevangen ApS indgår i resultatet med et overskud på 0,7 mio. DKK (2019 = 0,9 mio. DKK).

Ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme på baggrund af afkastberegninger.

### Søvangen Holding ApS

Kapitalandel i Søvangen Holding ApS indgår i resultatet med et underskud på t.DKK 174.



Selskabets finansielle stilling og resultatet af virksomhedens drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2020 og balance pr. 31.12.20.

### **Likviditet og kapitalforhold**

Danske ejendomme er finansieret med langfristede realkreditlån, hvoraf ca. 50% er med løbende rentetilpasning, mens den resterende del er med fast rente i lånets løbetid. Lån er ydet i DKK.

Tyske ejendomme, der indgår i regnskabet for det tilknyttede selskab LinberTo GmbH, er finansieret med lån, hvor renten er variabel.

Ledelsen er i løbende dialog med pengeinstitut om bevilligede lån og kreditter inkl. lån og kreditter i datterselskaber. Bevilligede lån og kreditter hos pengeinstitut genforhandles én gang årligt og forventes forlænget på uændrede vilkår.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2020 DKK	2019 DKK
	<b>3.689.106</b>	<b>4.021.525</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
1 Personaleomkostninger	-922.525	-910.989
	<b>2.766.581</b>	<b>3.110.536</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.766.581</b>	<b>3.110.536</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.000.000	700.000
	<b>4.766.581</b>	<b>3.810.536</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.301.134	8.156.089
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	309.205	306.532
3 Andre finansielle indtægter	1.727.205	2.737.234
4 Andre finansielle omkostninger	-1.736.630	-1.716.655
	<b>9.367.495</b>	<b>13.293.736</b>
<b>Resultat før skat</b>		
Skat af årets resultat	-1.035.518	-1.130.480
	<b>8.331.977</b>	<b>12.163.256</b>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.474.818	8.322.054
Overført resultat	3.857.159	3.841.202
	<b>8.331.977</b>	<b>12.163.256</b>
<b>I alt</b>		

**AKTIVER**

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Investeringsejendomme	99.500.000	97.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>99.500.000</b>	<b>97.500.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	58.615.615	54.161.165
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.087.274	12.089.253
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>70.702.889</b>	<b>66.250.418</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>170.202.889</b>	<b>163.750.418</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.147.169	4.364.736
Andre tilgodehavender	157.466	123.161
Periodeafgrænsningsposter	68.030	68.206
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.372.665</b>	<b>4.556.103</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	31.802.614	13.446.156
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>31.802.614</b>	<b>13.446.156</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>278.609</b>	<b>6.131.751</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>37.453.888</b>	<b>24.134.010</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>207.656.777</b>	<b>187.884.428</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	58.051.649	53.597.199
	Reserve for sikringstransaktioner	-141.605	0
	Overført resultat	58.237.520	54.380.361
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>116.397.564</b>	<b>108.227.560</b>
	Hensættelser til udskudt skat	9.530.000	9.052.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.530.000</b>	<b>9.052.000</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	42.341.408	43.324.580
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>42.341.408</b>	<b>43.324.580</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.029.078	877.924
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	11.520.775	10.208.847
	Gæld til tilknyttede virksomheder	22.182.630	11.724.231
	Selskabsskat	479.933	592.603
	Anden gæld	4.175.389	3.876.683
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.387.805</b>	<b>27.280.288</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>81.729.213</b>	<b>70.604.868</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>207.656.777</b>	<b>187.884.428</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Afledte finansielle instrumenter

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	250.000	45.326.225	0	51.143.641
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-51.080	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-604.482
Forslag til resultatdisponering	0	8.322.054	0	3.841.202
Saldo pr. 31.12.19	250.000	53.597.199	0	54.380.361
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	250.000	53.597.199	0	54.380.361
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-20.368	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-181.545	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	39.940	0
Forslag til resultatdisponering	0	4.474.818	0	3.857.159
Saldo pr. 31.12.20	250.000	58.051.649	-141.605	58.237.520

	2020	2019
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	322.525	310.989
Pensioner	600.000	600.000
I alt	922.525	910.989

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	4.301.134	8.156.089
I alt	4.301.134	8.156.089

### 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	155.645	128.003
Øvrige finansielle indtægter	1.571.560	2.609.231
I alt	1.727.205	2.737.234

### 4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	843.804	452.274
Øvrige finansielle omkostninger i alt	892.826	1.264.381
I alt	1.736.630	1.716.655

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	1.029.078	38.181.585	43.370.486	44.202.504
I alt	1.029.078	38.181.585	43.370.486	44.202.504

**6. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investe- ringsej- domme	Børsnote- rede værdi- papirer og kapital- andele	Unoterede værdipapirer og kapital- andele	Afledte finansielle instrumen- ter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	99.500.000	25.444.756	6.357.858	-956.522	130.346.092
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.000.000	898.363	357.858	0	3.256.221
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0	0	-181.545	-181.545

*Investeringssejendomme:*

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et markedsbaseret afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt i opgørelserne.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## 7. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på DKK 10 mio. og en rest løbetid på 8 år til udløb den 28.03.29. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -957. Der er i regnskabsåret indregnet et urealiseret tab før skat på t.DKK 182 som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 8. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Kaution overfor Nykredit for datterselskabet Havrevangen ApS' lån, nom. 12,0 mio. DKK, restgæld 31.12.20 udgør 6,3 mio. DKK.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Der er afgivet støtteerklæring til fordel for datterselskaberne Søvangen Holding ApS, Søvangen ApS og Søvangen II ApS.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 43,4 mio. DKK er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 91,0 mio. DKK.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er deponeret ejerpantebrev 3,0 mio. DKK med pant i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 91,0 mio. DKK.

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank og Nordjyske Bank, er deponeret værdipapirer med bogført værdi 31,8 mio. DKK samt bankkonti 0,3 mio. DKK pr. 31.12.20.



## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

#### *Reserve for sikringstransaktioner*

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), skal fremover indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner frem for under overført resultat. Reserven er ikke bundet. Reserven måles med fradrag af skat og opløses, når den sikrede transaktion finder sted, eller den ikke længere forventes at finde sted. I overensstemmelse med § 6, stk. 2 i lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018 foretages indregning i reserven med fremadrettet virkning for gevinster og tab, der indregnes første gang i balancen fra og med 01.01.20. Den ændrede regnskabspraksis påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Ved indregning af selvstændige udenlandske enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske enheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i henhold til faktureringsprincippet.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter pensioner.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode. Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændel-  
sessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke  
afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab ind-  
regnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt  
for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forven-  
tet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regn-  
skabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende  
værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de  
enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at  
et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger  
vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et  
aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele,  
hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Egenkapital**

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.